

EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE VÉLEZ-MÁLAGA



11777205364677336621

2018023295

Libro General de Entidad  
Memoria

04-05-2018 08:57

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

31 JUL. 2018

DEFINITIVAMENTE

**MODIFICACIÓN Nº2 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN  
Y REFORMA INTERIOR DEL CENTRO HISTÓRICO DE  
VÉLEZ-MÁLAGA                      FECHA ENERO/2016**

**PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA**

**EXPEDIENTE 8/15**

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

31 JUL. 2013

DEFINITIVAMENTE



## **0.- INTRODUCCIÓN**

### **0.1.- ANTECEDENTES**

## **1.- MEMORIA EXPOSITIVA**

### **1.1.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

### **1.2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN**

### **1.3.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR**

## **2.- MEMORIA INFORMATIVA**

### **2.1.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA**

### **2.2.- ANÁLISIS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

## **3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **3.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

### **3.2.- DESCRIPCIÓN Y ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

## **4.- ORDENANZAS REGULADORAS**

### **4.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

### **4.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO**

### **4.3.- ARTICULOS A MODIFICAR Y PROPUESTOS**

## **5.- PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

31 JUL. 2018

DEFINITIVAMENTE

## 0.- INTRODUCCIÓN

### 0.1.- ANTECEDENTES

En septiembre de 2014, a iniciativa del Área de Urbanismo, Infraestructura y Vivienda del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, se inicia el proceso de redacción del documento de **modificación nº 2 del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Vélez-Málaga (PEPRI) de fecha abril/2015. Expediente 8/15.** Este documento persigue la adecuación de ciertos aspectos del PEPRI que se entendían, desde la administración local, inadecuados para el avance y progreso en la consecución de los objetivos del mismo que en definitiva era el *“dotar al área urbana de la que se trata de un régimen de planeamiento preciso dirigido a su recuperación y conservación”*.

El Plan Especial, como ya se decía en la memoria del documento, en un intento de dar solución a la paralización de la actividad que el Casco Histórico de Vélez-Málaga venía manifestando, y a la consiguiente generalización de un proceso de obsolescencia que su arquitectura padecía, planteaba un modelo de ciudad que fundamentalmente consistía en la revitalización urbanística de su centro neurálgico, no obstante se establecían algunas normas u ordenanzas encaminadas a la conservación del entorno tanto en su aspecto general como en el particular con la protección de las características edificatorias así como de los materiales a utilizar, según las áreas homogéneas, en cada una de las que se describían.

Los avances tecnológicos y de la sociedad del bienestar van dando lugar a nuevas necesidades que los mismos códigos de edificación van estableciendo como mínimos indispensables de la edificación, provocando contradicciones con la normativa que, cerrando el bucle, dan lugar a un proceso de paralización de la actividad y de obsolescencia en la arquitectura que se produce, justo los inconvenientes diagnosticados que se pretendían solucionar con la redacción del documento de protección y reforma del Centro Histórico de la ciudad.

El proceso de obsolescencia que se iba consolidando en el carácter edificatorio de la nueva arquitectura construida se pretendía erradicar con la prohibición de la ejecución de formas constructivas pretéritas sin un carácter innovador y dando libertad para la construcción de proyectos singulares que podían evitar las ordenanzas que constreñían la edificación en el ámbito que se ordenaba, sin embargo, se advierte que el carácter, en cierta manera ambiguo, de los artículos de la normativa que posibilitaban estas libertades no ofrecían la suficiente seguridad al promotor que prefería andar sobre seguro que innovar con el riesgo de caer en un proceso de debate conceptual de la administración que en definitiva debía conceder o no su licencia de obra.

Por otro lado, decisiones tomadas inicialmente sobre determinados usos y las ubicaciones de éstos que parecían lógicas en su momento y sin dificultades a priori para consolidarse en el curso de la implantación del modelo de ciudad que se proponía en el

documento inicial, llegada la fase de ejecución, se tornan inviables, aunque procesos de conversación y diálogo abren nuevas puertas en respuesta a aquellas otras que se cierran.

Las modificaciones que en este documento se plantean buscan abrir puertas cerradas y que el proceso generador de actividad en el Centro Histórico de Vélez-Málaga no se detenga porque en definitiva este proceso es el que da lugar a la recuperación y conservación de este ente patrimonial que es el que se busca conservar y poner en valor como núcleo germinal de una ciudad nueva y con futuro.

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

31 JUL. 2013

DEFINITIVAMENTE

## 1.- MEMORIA EXPOSITIVA

### 1.1.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Las modificaciones introducidas en este documento son varias, afectando fundamentalmente a la normativa, principalmente al capítulo 4 del Título IV, donde se establecen las condiciones particulares de edificación en el ámbito del plan especial. No obstante, también se introducen leves modificaciones en los artículos 19 del capítulo 3 del Título I, 46 del capítulo 5 del Título II, 56 del capítulo 2 del Título III, y en el artículo 130 del capítulo 3 del Título V.

Junto a estas modificaciones de carácter normativo se introducen otras dos referidas a la definición de características intrínsecas de inmuebles concretos del parcelario afectado, alterando fundamentalmente sus alineaciones y usos. Estas son:

1. Modificación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Vélez-Málaga para definir nuevas **alineaciones en C/ Sevilla**.
2. Modificación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Vélez-Málaga para realizar un **cambio de usos en C/ Arroyo de San Francisco**, con alteración de alineaciones e inclusión de nuevas parcelas en la tipología definida como "traseras" por el Plan Especial.

El ámbito es el del Plan Especial afectando las modificaciones de la normativa al ámbito completo del mismo, y las dos modificaciones que afectan a inmuebles, la primera de ellas a C/ Sevilla tratando un tema de alineaciones y la segunda a Plaza del Palacio y traseras de C/ Arroyo de San Francisco con una modificación consistente en un intercambio de usos establecidos por el PEPRI.

### 1.2.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN

El estancamiento del proceso constructivo en el área protegida del Centro Histórico de Vélez-Málaga, se ve incrementado por la imposibilidad del promotor de utilizar nuevas técnicas constructivas en dicho ámbito, debido a la normativa implantada por la aprobación del Plan.

31 JUL. 2018

DEFINITIVAMENTE

Este proceso de estancamiento se comienza a vislumbrar como pasajero, percibiéndose de nuevo un creciente interés por la intervención en edificios de esta zona de la ciudad, interés que, de alguna forma, se ve disminuido al estudiar el documento normativo que le afecta.

Por otro lado, alguna de las decisiones tomadas en la fase de redacción del documento de planeamiento se estiman inviables una vez activado el mecanismo de realización del Plan, pero, mediante convenios, se ha visto posible la firma de acuerdos favorables para la consecución de los objetivos propuestos por el mismo.

El por todo ello por lo que se estima oportuno acometer en este momento las modificaciones expuestas en este documento.

### 1.3.- IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR

El documento de modificación del **Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Vélez-Málaga** se realiza a iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga a través del Área de Urbanismo.

## 2.- MEMORIA INFORMATIVA

### 2.1.- MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA

La aprobación definitiva del PEPRI se obtuvo con informe favorable de la Dirección general de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura con fecha de 27 de junio de 2008 a los efectos previstos en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia el 15 de septiembre de 2008, desarrollado según fue planteado desde el Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga con aprobación definitiva de 1996 y adaptado a la LOUA con fecha de aprobación definitiva de 29 de octubre de 2009 que se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia el 11 de marzo de 2010.

El centro urbano de la ciudad de Vélez-Málaga fue declarada como Conjunto Histórico Artístico según Decreto 3480/1970 de 12 de noviembre.

### 2.2.- ANÁLISIS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Un análisis histórico, de la estructura de la propiedad y de la edificación, así como un estudio sociológico de la población se encuentra realizado en el documento Avance del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Vélez-Málaga, considerándose en vigor y plenamente actual, por lo que se remite al mismo para su conocimiento.

31 JUL. 2018

DEFINITIVAMENTE

En cuanto al estado actual de las infraestructuras, éstas han ido renovándose en cierta medida en el transcurso de vigencia del Plan, no obstante, las modificaciones planteadas no afectan a dicho ámbito, exceptuando la modificación del artículo 46 (Cables, conducciones y otros elementos exteriores) al que se añade un cuarto punto para adaptar la normativa a la revisión de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

### 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

#### 3.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

1. Modificación del artículo 19.- Licencia de obras, y del artículo 85.- Condiciones de edificación

La aportación de ideas de artistas de reconocido prestigio al municipio se ha visto paralizada por un estricto encorsetamiento de las ordenanzas de este Plan. Esta modificación pretende abrir puertas a la actuación en el parque inmobiliario de propuestas consideradas de interés artístico con la nueva redacción de este artículo que parecía solo permitir las en proyectos de edificación de nueva planta y en casos de usos singulares.

2. Modificación del artículo 46.- Cables, conducciones y otros elementos exteriores.

La modificación de este artículo se efectúa para adaptar el documento a la Ley General de Telecomunicaciones 9/2014 de 9 de mayo.

3. Modificación del artículo 56.- Definición

Este artículo solo permitía el uso de aparcamiento en el subsuelo en el sistema de espacios libres definido por el Plan. Mediante la modificación se pretende posibilitar la introducción de cualquier otro uso dotacional compatible.

4. Modificación del artículo 86.- Profundidad edificable, ocupación y patios

La modificación en el apartado de profundidad edificable define la localización de las parcelas afectadas en dicho párrafo del artículo, es por tanto simplemente una medida aclaratoria.

En el apartado de ocupación se aclara el porcentaje que le corresponde a usos diferentes al familiar.

En el apartado de patios, la modificación tiene, igualmente, un sentido aclaratorio sobre las superficies mínimas que deben cumplir los patios en casos de viviendas interiores de parcela, no alterándose los valores definidos inicialmente.

5. Modificación del artículo 88.- Cubiertas. Tratamiento de la última planta como "ático".

De nuevo en este punto se trata de aclarar ciertas normas de manera que se eviten interpretaciones erróneas que podían dar lugar a elementos constructivos disonantes en el entorno aparentemente justificados según la normativa. En este caso, en el apartado a) se pretende evitar faldones de cubierta con cambios de pendientes en el mismo faldón.

31 JUL. 2018

DEFINITIVAMENTE

El apartado c) se modifica con el objetivo de evitar casetones de escaleras, ascensores, etc., en el cuerpo de fachada del edificio.

Se introduce una última modificación en este artículo dirigida a ofrecer una mayor permisividad a los volúmenes que pueden construirse sobre el plano de cubierta que parecía estar tan sólo dirigido a las antenas.

6. Modificación del artículo 95.- Condiciones de ejecución material.

Se modifica el punto 2 que hace referencia a los miradores acristalados y carpintería exterior con el objetivo de permitir la introducción de nuevos materiales en la definición de fachadas que en el momento de la redacción del Plan se entendía que podían aportar notas disonantes en el entorno. No obstante, el avance en la investigación de estos materiales ofrecen multitud de nuevas posibilidades que junto a la competitividad económica que presentan los determinan como aconsejables en muchas ocasiones aunque inapropiadas en otras en las que se deja constancia en la nueva redacción.

En el apartado 3 de revestimientos de fachada se abre una puerta a las posibles aportaciones de creatividad arquitectónica en la utilización de materiales de cualquier tipo.

En el apartado 4 (Aleros y balcones). La nueva redacción se limita a evitar la utilización de nuevos materiales y formas constructivas que se consideran inapropiadas en el entorno.

7. Modificación del artículo 130.- Grado de intervención en Espacios Públicos.

La modificación de este artículo permitirá la utilización del subsuelo en espacios públicos para usos dotacionales compatibles además del uso de aparcamiento ya contemplado con la anterior redacción.

8. Modificación de alineaciones en C/ Sevilla.

Esta nueva alineación queda reflejada en los planos consistiendo en la adaptación de dicha alineación a la parcelación real, quedando el espacio incluido entre la alineación anterior y la nueva como espacio público.

9. Modificación de usos en C/ Arroyo de San Francisco.

La obtención de unas parcelas que se consideraba viable en el período de redacción del Plan iba a proporcionar un ensanchamiento del espacio público al norte del convento de San Francisco, entre la plaza del Palacio y la calle Arroyo de San Francisco. La dificultad a todas luces de llevar a cabo este proyecto nos ha llevado a pensar en la nueva ubicación de este espacio público en el interior de una manzana contigua que nos permitía además abrir una calle en fondo de saco.

Por otro lado, la permanencia de la manzana que se pretendía obtener permite tener un espacio controlado delante de la fachada principal del Palacio de Beniel, el más importante edificio histórico de arquitectura civil del entorno.

La permanencia de este espacio edificado se mantiene a costa de un retranqueo de su fachada sur con el objetivo de permitir a través de este vial el acceso rodado al barrio del Arroyo de San Sebastián y así poder convertir en peatonal la plaza de San Francisco y calle Joaquín Lobato.

31 JUL. 2018

DEFINITIVAMENTE

### 3.2.- DESCRIPCIÓN Y ADECUACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Las modificaciones planteadas por este documento no varían la ordenación propuesta por el Plan Especial en su esencia. Estas se centran fundamentalmente en aspectos calificativos originados por avances técnicos y modificaciones legislativas en su mayor parte.

La ordenación propuesta en su día por el Plan Especial se mantiene con el presente documento de modificación con la salvedad de la nueva alineación propuesta en C/ Sevilla y el cambio de usos en C/ Arroyo de San Francisco, adaptándonos en ambos casos al parcelario existente, siendo, por tanto, más restrictivos en cuando a modificación de la trama urbana que el propio Plan Especial.

En cuanto al cambio de usos en C/ Arroyo de San Francisco con relación a la modificación de techo edificable, así como al número de viviendas y de habitantes de la zona, siendo éste el único punto del Plan Especial que se ve modificado por este documento que puede alterar estos parámetros, éstos se ven reducidos con la modificación planteada ya que una superficie de 844 metros cuadrados de suelo edificable pasa a ser espacio público, pasando a suelo edificable una superficie de 341,50 m<sup>2</sup>, estos últimos edificadas en la actualidad. Por lo que estos parámetros no se ven incrementados.

En cuanto a la reserva de aparcamientos necesarios establecidos por la LOUA estos quedan acreditados por los establecidos en el PEPRI y su normativa ya que la superficie edificable permitida tras la modificación que se plantea es inferior a la determinada por el Plan Especial.

Las condiciones urbanísticas asignadas a la parcela que esta modificación propone con uso residencial son las establecidas para el área en el que se encuentra, denominada **Zona 3. Crecimientos históricos**, definidas por los planos de ordenación y por el artículo 84 de la normativa en lo referente a la zona en la que se incluye. La integración en la estructura urbana colindante sigue siendo plena, así como la adecuación de la ordenación al planeamiento superior. (Se adjuntan los planos de ordenación que sustituyen a los actuales afectados por esta modificación, así como dichos planos en su estado actual señalando la ubicación de las parcelas afectadas.)

Esta modificación no interviene en los elementos dotacionales propuestos por el Plan.

Con respecto a las operaciones en el sistema viario se propone un ensanchamiento de 90 cm. en el vial que comunica la C/ Arroyo de San Francisco con la plaza del Palacio con la intención de liberar del tráfico rodado a un espacio público importante para la ciudad como es la Plaza de San Francisco y la C/ Poeta Joaquín Lobato. La obtención de este suelo, en una superficie aproximada de 22 m<sup>2</sup>, se efectuará mediante cesión obligatoria, por parte de la propiedad, en caso de sustitución de la edificación, no dando lugar a modificación presupuestaria alguna en ninguno de los dos cuatrienios de ejecución del Plan.

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

31 JUL. 2018

DEFINITIVAMENTE

#### 4.- ORDENANZAS REGULADORAS

##### 4.1.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Son las determinadas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Vélez-Málaga.

##### 4.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO

Todo el suelo afectado por esta modificación del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Vélez-Málaga se clasifica como suelo urbano, quedando definida su calificación y características dentro del Plan Especial, a excepción de las modificaciones planteadas por este documento con respecto a usos establecidos.

##### 4.3.- ARTICULOS A MODIFICAR Y PROPUESTOS

###### Título I

###### DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

###### Capítulo 3.-

###### DE LOS ACTOS DE INTERVENCIÓN EN ACTIVIDADES ESPECÍFICAS DE LOS PARTICULARES

Art. 19.- Licencia de obras.

Se modifica el último párrafo del artículo 19.6:

“Cuando el proyecto de edificación se destine a un uso singular y su diseño sea una muestra arquitectónica de especial importancia, se tendrá en cuenta como único criterio para su aprobación, y con exclusión total o parcial de las condiciones estéticas a que se refieren estas ordenanzas, su armonización estética y ambiental con las edificaciones próximas y con el contexto general del núcleo ordenado.”

Quedando redactado de la siguiente forma:

“Cuando el proyecto de edificación (de sustitución, nueva planta o reforma) se destine a un uso singular y/o su diseño sea una muestra arquitectónica de especial importancia, se tendrá en cuenta como único criterio para su aprobación, su armonización con las edificaciones próximas y con el contexto general del núcleo ordenado, con exclusión total o parcial de las condiciones particulares a que se refieren estas ordenanzas. Su aprobación estará supeditada al informe de la Comisión de Patrimonio creado a tal efecto.”

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

31 JUL. 2018

DEFINITIVAMENTE

Título II  
REGULACION ESPECÍFICA DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCION

Capítulo 5.-  
MEDIDAS SINGULARES DE PROTECCIÓN

Art. 46.- Cables, conducciones y otros elementos exteriores.

Se añade el punto 4.

4. Según la revisión de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, se incluye la siguiente redacción como adaptación de la normativa urbanística a la normativa sectorial de telecomunicaciones que afectan al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas:

1º Las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico, su instalación y despliegue constituyen obras de interés general y se prevén con carácter estructural.

2º Para la correcta implantación de las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas, se deberán respetar las disposiciones establecidas en las normas e instrumentos de planeamiento establecidas en materia de medio ambiente y de ordenación del territorio y urbanismo, en lo que no se opongan a los parámetros y requerimientos técnicos esenciales regulados en la Ley General de Telecomunicaciones.

3º En su ubicación y colocación se deberá evitar la utilización de edificios protegidos (con excepción de instalaciones de equipos y antenas de reducida dimensión) y se deberán realizar mediante actuaciones de integración y minimización del impacto visual de las infraestructuras que se instalen, en función del grado de protección.

Título III  
SISTEMA VIARIO Y DE ESPACIOS LIBRES. NORMATIVA ESPECÍFICA DE URBANIZACIÓN

Capítulo 2.-  
SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES. DETERMINACIONES

Art. 56.- Definición.

Se modifica el punto 3.

“3.- Este uso admitirá como compatible el uso de aparcamiento en el subsuelo cuando el estudio arqueológico del ámbito así lo permita.”

Quedando redactado de la siguiente forma:

“3.- Este uso admitirá como compatible el uso de aparcamiento en el subsuelo o cualquier otro adaptable a sus circunstancias vinculado a un uso propio del dominio público, cuando el estudio arqueológico del ámbito así lo permita.”

31 JUL. 2018

DEFINITIVAMENTE

Título IV  
ORDENANZAS

Capítulo 4.-

CONDICIONES PARTICULARES EN EL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

Art. 85.- Condiciones de edificación.

El punto 7.c) pasa a ser el 85.11

“c) Cuando el proyecto de edificación se destine a un uso singular y/o su diseño sea una muestra de especial importancia, se tendrá en cuenta como único criterio para su aprobación, y con exclusión total o parcial de las condiciones estéticas a que se refieren estas ordenanzas, su armonización estética y ambiental con las edificaciones próximas y con el contexto general del núcleo ordenado. Su aprobación estará supeditada al informe de la Comisión de Patrimonio creado a tal efecto.”

Con la siguiente redacción:

11. Cuando el proyecto de edificación (de sustitución, nueva planta o reforma) se destine a un uso singular y/o su diseño sea una muestra de especial importancia, se tendrá en cuenta como único criterio para su aprobación, su armonización con las edificaciones próximas y con el contexto general del núcleo ordenado, con exclusión total o parcial de las condiciones particulares a que se refieren estas ordenanzas. Su aprobación estará supeditada al informe de la Comisión de Patrimonio creado a tal efecto.

Art. 86.- Profundidad edificable, ocupación y patios.

Se modifica el segundo párrafo del apartado de profundidad edificable:

“Será admisible la solución de muro de cierre como elemento conformador de la alineación, y desde el supuesto de constituir una solución formal habitual en nuestro parcelario, como espacio de rótula llamado “compás”, o como trasera de la edificación en general en parcelas con fachada a dos calles con gran desnivel entre ambas, que resuelve la articulación del espacio exterior público con el privado. En caso de “compás”, éste se conformará como muro de cerramiento de un espacio semipúblico que en ningún caso supondrá la creación de falsas fachadas, retranqueos de alineaciones ni dejará medianeras vistas. El muro de proyecto tendrá una altura de tres (3) metros que podrá llegar hasta cuatro metros y medio (4,5) en la zona de Crecimiento Histórico, con espesor mínimo de pie y medio, siendo recomendable los dos pies. En la zona de La Villa y Arrabal, se convierte en usual los muros conformando traseras, en ellos se podrá llegar a una altura máxima de dos metros y medio (2,5), quedando definido específicamente en la ficha característica de cada parcela afectada. En el mismo abundará el macizo sobre el hueco, controlándose las áreas de transparencia. Su textura será a base de enfoscado enlucido con morteros de cal.”

Con la siguiente redacción:

“Será admisible la solución de muro de cierre como elemento conformador de la alineación, y desde el supuesto de constituir una solución formal habitual en nuestro parcelario, como espacio de rótula llamado “compás”, o como trasera de la edificación en general en parcelas con fachada a dos calles con gran desnivel entre ambas, que resuelve la articulación del espacio exterior público con el privado. En caso de “compás”, éste se conformará como muro de cerramiento de un espacio semipúblico que en ningún caso supondrá la creación de falsas

31 JUL. 2018

DEFINITIVAMENTE

fachadas, retranqueos de alineaciones ni dejará medianeras vistas. El muro de proyecto tendrá una altura de tres (3) metros que podrá llegar hasta cuatro metros y medio (4,5) en la zona de Crecimiento Histórico, con espesor mínimo de pie y medio, siendo recomendable los dos pies. En la zona de La Villa y Arrabal, se convierte en usual los muros conformando traseras, en ellos se podrá llegar a una altura máxima de dos metros y medio (2,5), quedando definidas específicamente las parcelas afectadas en el plano de alturas de este documento. En el mismo abundará el macizo sobre el hueco, controlándose las áreas de transparencia. Su textura será a base de enfoscado enlucido con morteros de cal.”

También se modifica el primer párrafo del apartado de ocupación:

“La edificación de nueva parcela, ampliación por colmatación o en reforma general, deberá dejar libre el quince por ciento (15%) en la zona de Arrabal, el dieciocho por ciento (18%) Intramuros y, en la Zona de Crecimiento Histórico, el dieciocho por ciento (18%) en caso de vivienda unifamiliar o bifamiliar y el veintidós por ciento (22%) para plurifamiliar, de la superficie total de la parcela, excepto en los siguientes casos:”

Quedando como sigue:

“La edificación de nueva parcela, ampliación por colmatación o en reforma general, deberá dejar libre el quince por ciento (15%) en la zona de Arrabal, el dieciocho por ciento (18%) Intramuros y, en la Zona de Crecimiento Histórico, el dieciocho por ciento (18%) en caso de vivienda unifamiliar o bifamiliar y el veintidós por ciento (22%) para plurifamiliar u otros usos, de la superficie total de la parcela, excepto en los siguientes casos:”

Se modifica el apartado 1.a) de patios

“a) La superficie mínima del patio en toda la altura de la edificación será tal que permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura total del edificio o en su defecto al ancho de fachada. La separación mínima entre dos paredes opuestas no será inferior a 3 metros medida en cualquier punto.”

En los siguientes términos:

“a) La superficie mínima del patio en toda la altura de la edificación será aquella que permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura del edificio en dicho patio, teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

- Si la planta superior se retranquea en todos sus lados una distancia superior a 2,50 metros desde la fachada de dicho patio, esta no contabilizará en la medición de la altura para el cálculo de la superficie mínima exigible.

- Si las dimensiones de la parcela no permiten inscribir el círculo exigible en su interior, el patio podrá reducirse a las dimensiones del mayor círculo inscribible sin reducir la superficie mínima exigida.

- La separación mínima entre dos paredes opuestas no será inferior a 3 metros medida en cualquier punto.

- Las galerías de paso entre cuerpos edificados y su proyección en planta baja abierta tendrán la consideración de paramento vertical desde el que medir la separación mínima entre paredes opuestas. Si las galerías son abiertas se considerarán como espacio libre a estos efectos. La ocupación, en cualquier caso, se medirá según lo definido en el apartado anterior.”

31 JUL. 2018

DEFINITIVAMENTE

Art. 88.- Cubiertas. Tratamiento de la última planta como "ático".

Se modifican el apartado a) y el c):

"a) La cubierta del edificio mediante faldones de teja curva de pendiente entre el 25% y el 65% y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores y que en ningún punto tendrá más de 3,00 m. sobre la altura de cornisa. Las pendientes deberán quedar integradas con las de los inmuebles colindantes."

"c) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa."

Quedando como sigue:

"a) La cubierta del edificio mediante faldones de teja curva de pendiente uniforme entre el 25% y el 65% y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores y que en ningún punto tendrá más de 3,00 m. sobre la altura de cornisa. Las pendientes deberán quedar integradas con las de los inmuebles colindantes."

"c) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que produzcan una sobreelevación del forjado de cubierta, no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa ni localizarse en la primera crujía de fachada a vial público de la edificación."

También se modifica el penúltimo párrafo del artículo:

"No se permite la construcción de ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta con excepción de las chimeneas o shunts y las intersecciones con los casetones de acceso a cubierta. No obstante, se permitirán, excepcionalmente, aquellas instalaciones técnicas (antenas) que para su correcto funcionamiento o por determinación de la normativa sectorial de aplicación sea necesario ubicar. En estos casos se acreditará que la solución arquitectónica dada al montaje de estas instalaciones es adecuada al entorno donde se ubica el edificio en cuanto a perspectiva e imagen urbana."

Quedando como sigue:

No se permite la construcción de ningún tipo de volumen que sobresalga del plano de cubierta con excepción de las chimeneas o shunts y las intersecciones con los casetones de acceso a cubierta. No obstante, se permitirán, excepcionalmente, aquellas instalaciones técnicas que para su correcto funcionamiento o por determinación de la normativa sectorial de aplicación sea necesario ubicar. En estos casos se acreditará que la solución arquitectónica dada al montaje de estas instalaciones es adecuada al entorno donde se ubica el edificio en cuanto a perspectiva e imagen urbana.

Art. 95.- Condiciones de ejecución material.

Se modifica el apartado 2.

2. Miradores acristalados y Carpintería exterior:

"Deberán tener las proporciones y composición de los existentes en las tipologías arquitectónicas del XIX. Sólo se permitirán los siguientes materiales: madera, (en su color o pintada), acero, forja.

El vuelo y canto del suelo se ajustará a lo previsto para los balcones. No obstante, la protección situada por encima de la cota ciento cinco (105) centímetros sobre la losa volada, podrá sobresalir a su vez quince (15) centímetros respecto al vuelo de aquella.

31 JUL. 2018

DEFINITIVAMENTE

El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno. Tenderá hacia soluciones eficaces y de gran simplicidad acordes con las soluciones tradicionales. Ésta será de hierro para pintar, prohibiéndose los elementos de aluminio y otros materiales metálicos que no cumplan aquella condición. Se terminará en negro o gris.

Se dará especial importancia al diseño de la carpintería exterior de huecos, justificando que sus particiones son acordes con el ritmo y secuencia del entorno. En fachadas a vial público la carpintería será de madera pintada en los tonos tradicionales (marrón, verde, sepia, blanco, beige, etc.). Quedan prohibidos los tonos brillantes (amarillos, anaranjados, rojos, etc.), los anodizados y los metalizados y similares.

Se recomienda el uso de contraventanas."

Quedando como sigue:

"Deberán tener las proporciones y composición de los existentes en las tipologías arquitectónicas del XIX. Sólo se permitirán los siguientes materiales: madera, (en su color o pintada), acero, forja. La utilización de nuevos materiales (aluminio, PVC u otros) será factible como carpintería de ventanas y balcones siempre que quede integrado en el entorno y justificado técnicamente. No obstante, se recomienda la colocación de carpintería de madera pintada en colores tradicionales. En caso de utilizarse otros materiales no se permite la imitación de madera ni los acabados de aluminio o acero de su color.

El vuelo y canto del suelo se ajustará a lo previsto para los balcones. No obstante, la protección situada por encima de la cota ciento cinco (105) centímetros sobre la losa volada, podrá sobresalir a su vez quince (15) centímetros respecto al vuelo de aquella.

El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno. Tenderá hacia soluciones eficaces y de gran simplicidad acordes con las soluciones tradicionales. Ésta será de hierro para pintar, prohibiéndose los elementos de aluminio y otros materiales metálicos que no cumplan aquella condición. Se terminará en negro o gris.

No se admitirán el uso de persianas enrollables en capialzados exteriores o empotrados por tratarse de una solución disonante con el entorno. Se recomienda el uso de contraventanas."

También se modifica el primer y segundo párrafo del punto 3:

3. Revestimientos de fachada:

"Por lo general, los revestimientos de fachada serán de cal, pintura de exterior sobre enfoscados y revocos o al estuco, preferentemente lisos y de color blanco. El uso de otros materiales tales como ladrillo visto, piedra natural o artificial o azulejos cerámicos deberá quedar restringido sólo a elementos parciales tales como cornisas, cenefas o motivos decorativos, y siempre que no adquieran un valor preponderante en las texturas generales de la fachada. En todo caso dichos materiales, y su utilización en el edificio, habrán de ser expresamente consignados en el proyecto para recibir la aprobación de la Comisión de Protección del Patrimonio a que se hace referencia en el Art. 78. Se prohíbe picar el enfoscado en las edificaciones existentes, para dejar la fábrica de ladrillo a la vista, así como la utilización del bloque de hormigón visto, la piedra artificial, el terrazo, la piedra pulimentada, la imitación de materiales nobles como la piedra, los falsos chapados, plaquetas, azulejos, etc., por no constituir una aportación de creatividad arquitectónica y desvirtuar la edificación genuina del entorno, la fachada total o parcialmente alicatada y los acabados a la tirolesa y similares.

Los zócalos serán del mismo material que el resto de la fachada en Zonas de Villa y Arrabal."

31 JUL. 2018

DEFINITIVAMENTE

La redacción queda como sigue:

“Por lo general, los revestimientos de fachada serán de cal, pintura de exterior sobre enfoscados y revocos o al estuco, preferentemente lisos y de color blanco. El uso de otros materiales tales como ladrillo visto, piedra natural o artificial o azulejos cerámicos deberá quedar restringido sólo a elementos parciales tales como, cornisas, cenefas o motivos decorativos, y siempre que no adquieran un valor preponderante en las texturas generales de la fachada. En todo caso dichos materiales, y su utilización en el edificio, habrán de ser expresamente consignados en el proyecto para recibir la aprobación de la Comisión de Protección del Patrimonio a que se hace referencia en el Art. 79. Se prohíbe picar el enfoscado en las edificaciones existentes, para dejar la fábrica de ladrillo a la vista, así como la utilización del bloque de hormigón visto, la piedra artificial, el terrazo, la piedra pulimentada, la imitación de materiales nobles como la piedra, los falsos chapados, plaquetas, azulejos, etc., la fachada totalmente alicatada y los acabados a la tirolesa y similares si no constituyen una aportación de creatividad arquitectónica y desvirtúa la edificación genuina del entorno.

Como regla general, los zócalos serán del mismo material que el resto de la fachada en Zonas de Villa y Arrabal.”

Se elimina el último párrafo del punto 4 y se modifica el anterior:

4. Aleros y Balcones:

“En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos.

Se prohíben, en todo caso, cierres de aluminio.”

Quedando la siguiente redacción:

“No cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos.”

## Título V PROTECCIÓN Y DIFUSIÓN DEL PATRIMONIO

### Capítulo 3.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Art. 130.- Grado de intervención en Espacios Públicos.

Se modifica el punto 2.

“2. En el caso de que se proyecten aparcamientos subterráneos, les serán de aplicación las cautelas acordes con el grado al que correspondan por la zona en que se encuentren.”

De la siguiente forma:

“2. En el caso de que se proyecten aparcamientos o edificaciones para cualquier otro uso compatible vinculado a un uso propio del dominio público, subterráneos les serán de aplicación las cautelas acordes con el grado al que correspondan por la zona en que se encuentren.”

31 JUL. 2018

DEFINITIVAMENTE

## 5.- PLAN DE ETAPAS Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Al tratarse de modificaciones de carácter normativo este documento de planeamiento no cuenta con plan de etapas ni estudio económico financiero. Las determinaciones dadas en este aspecto por el Plan Especial continúan con plena vigencia.

En Vélez-Málaga, a 9 de abril de 2018



Salvador García García  
arquitecto